

CONTRAT DE LOCATION

LOGEMENT NU À USAGE DE RÉSIDENCE PRINCIPALE

Location individuelle ou colocation à bail unique — soumis au titre Ier de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989
Conforme au contrat type du décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 modifié par le décret n° 2026-596 du 6 juillet 2026

Pour les baux conclus ou renouvelés à compter du 1er octobre 2026

Avant de remplir

1. Complétez chaque champ en pointillés et cochez les cases utiles ; rayez les mentions inutiles.
2. Logement neuf en zone tendue : vérifiez auprès du service urbanisme si la servitude de résidence principale s'applique (article II-F). Son omission entraîne la nullité du bail.
3. Le régime légal (loi du 6 juillet 1989) s'impose aux parties : toute clause contraire est réputée non écrite. La notice d'information jointe en annexe rappelle l'ensemble des droits et obligations.

I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

Le bailleur

Nom et prénom, ou dénomination

Qualité

☐ personne physique ☐ SCI familiale ☐ autre personne morale

Adresse (ou siège social)

Adresse électronique

(facultatif)

Téléphone portable

(facultatif)

désigné(s) ci-après « le bailleur »

Le cas échéant, représenté par le mandataire

Nom ou raison sociale

Adresse

Activité exercée

N° et lieu de délivrance de la carte
professionnelle

Nom et adresse du garant financier

Le ou les locataires

Locataire 1 — nom, prénom

Date et lieu de naissance

Adresse électronique / téléphone portable

(facultatif)

Locataire 2 — nom, prénom

Date et lieu de naissance

Adresse électronique / téléphone portable

(facultatif)

désigné(s) ci-après « le locataire ». En cas de pluralité de locataires, ce terme désigne l'ensemble des colocataires. Ajouter une ligne par colocataire supplémentaire.

Le numéro de téléphone portable est facultatif. Il permet au bailleur ou à son mandataire de joindre rapidement le locataire, notamment en cas de difficulté de paiement, afin de rechercher une solution amiable le plus tôt possible.

II. OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :

A. Consistance du logement

Adresse du logement	
Bâtiment, escalier, étage, porte	
Identifiant fiscal du logement	 (le cas échéant)
Type d'habitat	☐ immeuble collectif ☐ individuel
Régime juridique de l'immeuble	☐ monopropriété ☐ copropriété
Période de construction	☐ avant 1949 ☐ 1949-1974 ☐ 1975-1989 ☐ 1990-2005 ☐ depuis 2005
Surface habitable	 m ²
Nombre de pièces principales	
Autres parties du logement	☐ grenier ☐ cave ☐ jardin (..... m ²) ☐ terrasse ☐ balcon ☐ autre :
Éléments d'équipement	☐ cuisine équipée ☐ installations sanitaires ☐ autre :
Production de chauffage	☐ individuel ☐ collectif* — énergie :
Production d'eau chaude sanitaire	☐ individuelle ☐ collective* — énergie :
Performance énergétique (DPE)	Classe énergie : Classe climat : Consommation : kWh/m ² /an

* En cas de chauffage ou d'eau chaude collectifs, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire :
.....

B. Destination des locaux

☐ usage d'habitation ☐ usage mixte professionnel et d'habitation

C. Locaux et équipements accessoires à usage privatif

☐ cave n° ☐ parking n° ☐ garage n° ☐ autre :

D. Locaux, parties, équipements et accessoires à usage commun

☐ garage à vélo ☐ ascenseur ☐ espaces verts ☐ aires de jeux ☐ local poubelle ☐ gardiennage ☐ autre :
.....

E. Équipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication

☐ raccordement fibre optique ☐ raccordement antenne collective ☐ autre :

F. Servitude de résidence principale — NOUVEAU au 1er octobre 2026

☐ Le logement objet du présent contrat est soumis à l'obligation prévue à l'article L. 151-14-1 du code de l'urbanisme. Il est à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, c'est-à-dire occupé au moins huit mois par an par le locataire, son conjoint ou une personne à charge, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.

☐ Le logement n'est pas soumis à cette obligation.

Cette mention est obligatoire, à peine de nullité du contrat, pour les constructions nouvelles situées dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme (loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024). Un logement soumis à cette servitude ne peut être loué comme meublé de tourisme.

III. DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT

Date de prise d'effet

Durée du contrat	☐ 3 ans (bailleur personne physique ou SCI familiale) ☐ 6 ans (bailleur personne morale)
Durée réduite (art. 11)	☐ mois (minimum un an) — événement précis justifiant la reprise :

À défaut de congé ou de proposition de renouvellement, le contrat parvenu à son terme est reconduit tacitement pour une durée de trois ans (bailleur personne physique) ou de six ans (bailleur personne morale), dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, en respectant le préavis légal. Le bailleur ne peut donner congé qu'à l'échéance du contrat, et uniquement pour reprendre le logement pour l'habiter ou y loger un proche, pour le vendre, ou pour un motif légitime et sérieux.

IV. CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

1° Fixation du loyer initial

a) Montant du loyer mensuel	 € (en lettres :)
b) Zone tendue (art. 17 de la loi de 1989)	☐ oui ☐ non
c) Encadrement des loyers	☐ le logement est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation ☐ le logement est soumis à l'encadrement du niveau des loyers (ex. Lyon, Villeurbanne) : – loyer de référence : €/m ² – loyer de référence majoré : €/m ² – complément de loyer : € — caractéristiques le justifiant :
d) Loyer du dernier locataire	 € — versé le — dernière révision le <i>(si le dernier locataire a quitté le logement moins de 18 mois avant la signature)</i>

2° Modalités de révision

Date de révision annuelle	
Trimestre de référence de l'IRL	

Le loyer est révisé chaque année à la date ci-dessus, dans la limite de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE. Le bailleur dispose d'un délai d'un an à compter de cette date pour manifester sa volonté de réviser le loyer ; à défaut, il est réputé y avoir renoncé pour l'année écoulée. Si la demande est faite dans ce délai, la révision prend effet à compter de sa date, sans effet rétroactif.

Lorsque le logement est classé F ou G au diagnostic de performance énergétique, le loyer ne peut faire l'objet d'aucune révision ni majoration (article 17-1 de la loi du 6 juillet 1989).

B. Dispositif Loc'Avantages / conventionnement Anah

Logement conventionné	☐ oui ☐ non
Niveau de loyer	☐ Loc1 ☐ Loc2 ☐ Loc3 — plafond : €/m ²
N° et date de la convention	
Intermédiation locative	☐ oui (mandat de gestion) ☐ non

Lorsque la case « oui » est cochée, le bailleur déclare avoir signé avec l'Anah une convention au titre de l'article 199 *tricies* du code général des impôts. Le loyer respecte le plafond de la convention, le logement est loué en résidence principale et les ressources du locataire, appréciées à la signature, respectent les plafonds réglementaires. Le locataire s'engage à fournir les justificatifs de ressources nécessaires.

C. Charges récupérables

Modalité de règlement	☐ provisions sur charges avec régularisation annuelle ☐ forfait de charges (colocation uniquement)
-----------------------	---

Montant mensuel € (en lettres :)

Prestations couvertes

Les provisions sont justifiées par les résultats constatés de l'année précédente ou par le budget prévisionnel. La régularisation intervient chaque année, dans les conditions de l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 : un mois avant, le bailleur communique le décompte par nature de charges et, en copropriété, le mode de répartition ; les pièces justificatives sont tenues à la disposition du locataire pendant six mois. Si la régularisation n'a pas été faite dans l'année suivant l'exigibilité des charges, le locataire peut exiger un paiement échelonné sur douze mois. En cas de forfait, celui-ci est révisé dans les mêmes conditions que le loyer.

D. Contribution pour le partage des économies de charges

Montant et durée restant à courir : — travaux réalisés justifiant la contribution :

☐ néant

E. Modalités de paiement

Périodicité mensuelle

Paiement ☐ à échoir ☐ à terme échu

Date de paiement le de chaque mois

Lieu et mode de paiement ☐ virement / prélèvement au profit du mandataire ☐ autre :

Montant total dû à la première échéance loyer € + charges € = €

Le mandataire remet gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande.

V. TRAVAUX

A. Travaux d'amélioration ou de mise en conformité (décente) réalisés depuis la fin du dernier contrat ou le dernier renouvellement Nature :
Montant : €

B. Majoration de loyer en cours de bail pour travaux d'amélioration du bailleur Nature, modalités d'exécution, délai, montant de la majoration :

C. Diminution de loyer pour travaux du locataire Durée et modalités :

VI. GARANTIES

Dépôt de garantie € (en lettres :) — un mois de loyer hors charges au maximum

Caution / garantie ☐ Visale (Action Logement) — visa n°
☐ caution personne physique (acte de cautionnement séparé, annexé)
☐ aucune

Le dépôt de garantie est restitué dans un délai d'un mois à compter de la remise des clés lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, et de deux mois dans le cas contraire, déduction faite des sommes restant dues et justifiées. À défaut de restitution dans ces délais, le montant restant dû est majoré de 10 % du loyer mensuel hors charges pour chaque mois de retard commencé. Il ne porte pas intérêt et ne peut être révisé en cours de bail.

VII. CLAUSE DE SOLIDARITÉ

Les locataires sont tenus solidairement et indivisiblement à l'égard du bailleur au paiement des loyers, charges et accessoires dus en application du présent bail, ainsi qu'à l'exécution de toutes ses clauses.

Conformément à l'article 8-1 de la loi du 6 juillet 1989, en cas de colocation, la solidarité du colocataire sortant, et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui, prend fin à la date d'effet de son congé lorsqu'un nouveau colocataire, figurant au bail, le remplace, et au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé. Ces règles ne font pas obstacle à la solidarité légale entre époux ou partenaires d'un PACS.

VIII. CLAUSE RÉSOLUTOIRE — NOUVELLE RÉDACTION

1. Clause obligatoire : impayés et dépôt de garantie

Le présent contrat est résilié de plein droit pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus, ou pour non-versement du dépôt de garantie. Cette clause ne produit effet que six semaines après la date d'un commandement de payer demeuré infructueux.

Le commandement de payer est délivré par commissaire de justice. Il mentionne, à peine de nullité, le délai de six semaines dont dispose le locataire pour régler sa dette. Lorsqu'une caution garantit le bail, le commandement lui est signifié dans les quinze jours. Le locataire peut, à tout moment, saisir le juge pour solliciter des délais de paiement ; s'il les respecte, la clause est réputée n'avoir jamais joué. Seul le juge des contentieux de la protection peut constater la résiliation et ordonner l'expulsion.

2. Clauses facultatives — cocher pour qu'elles s'appliquent

☐ **Défaut d'assurance** : le présent contrat est résilié de plein droit à défaut d'assurance du locataire contre les risques locatifs, un mois après un commandement demeuré infructueux.

☐ **Troubles de voisinage** : le présent contrat est résilié de plein droit en cas de non-respect par le locataire de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée.

☐ **Résidence principale** (logements soumis à l'article II-F) : le présent contrat est résilié de plein droit en cas de non-respect de l'obligation d'occuper le logement à titre de résidence principale, à l'expiration du délai fixé par la mise en demeure du maire prévue à l'article L. 481-4 du code de l'urbanisme.

Une clause facultative qui n'est pas cochée ne peut pas être invoquée ultérieurement.

IX. CONDITIONS GÉNÉRALES

1. Paiement et prévention des impayés

Le locataire s'engage à payer le loyer et les charges aux termes convenus. En cas de difficulté, il en informe sans délai le mandataire, qui recherche avec lui une solution amiable (échéancier, mobilisation des aides au logement, du fonds de solidarité pour le logement ou de la garantie souscrite). Ces démarches ne suspendent pas les effets de l'article VIII.

2. Usage et jouissance paisible

Le locataire use paisiblement du logement suivant la destination prévue au contrat. Il respecte le règlement de copropriété et le règlement intérieur de l'immeuble s'ils existent, dont les extraits utiles sont annexés.

3. Assurance

Le locataire assure le logement contre les risques locatifs (incendie, dégât des eaux, explosion, recours des voisins) et en justifie lors de la remise des clés, puis chaque année à la demande du bailleur. À défaut, et un mois après une mise en demeure restée sans effet, le bailleur peut souscrire une assurance pour le compte du locataire et en récupérer la prime, éventuellement majorée dans la limite de 10 %, par douzièmes avec le loyer. En colocation, les parties peuvent convenir dès la signature que le bailleur souscrit cette assurance pour le compte des colocataires.

4. Entretien et réparations

Le locataire prend à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements, les menues réparations et les réparations locatives définies par le décret n° 87-712 du 26 août 1987, sauf si elles résultent de la vétusté, d'une malfaçon, d'un vice de construction, d'un cas fortuit ou de la force majeure. Il signale sans délai au mandataire tout désordre relevant du bailleur. Le bailleur maintient le logement en état de servir à l'usage prévu et réalise les réparations autres que locatives. Il remet un logement décent au sens de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 et du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002.

5. Travaux du bailleur

Le locataire permet l'accès au logement pour les travaux d'amélioration des parties communes ou privatives, d'entretien, de mise en conformité avec la décence ou d'amélioration de la performance énergétique, après notification de leur nature et de leurs modalités. Les travaux ne peuvent avoir lieu les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord du locataire. Si leur durée excède vingt et un jours, le loyer est diminué à proportion du temps et de la partie du logement dont le locataire a été privé.

6. Visites

Le locataire laisse visiter le logement en vue de sa vente ou de sa relocation, sur rendez-vous, deux heures par jour ouvrable au maximum, en dehors des jours fériés.

7. Détecteur de fumée

Le bailleur installe un détecteur autonome avertisseur de fumée. Le locataire veille à son entretien et à son bon fonctionnement, et remplace les piles si nécessaire.

8. Aménagements et transformations

Le locataire peut librement aménager le logement. Toute transformation nécessite l'accord écrit du bailleur ; à défaut, le bailleur peut exiger la remise en état au départ du locataire, ou immédiatement si la transformation met en péril le fonctionnement des équipements ou la sécurité du local. Les travaux d'adaptation au handicap ou à la perte d'autonomie suivent la procédure de l'article 7 f) de la loi du 6 juillet 1989.

9. Cession et sous-location

Le locataire ne peut céder le bail. Il ne peut sous-louer tout ou partie du logement qu'avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix ; le loyer au mètre carré de la sous-location ne peut excéder celui payé par le locataire principal. Le sous-locataire ne peut se prévaloir d'aucun droit à l'égard du bailleur.

10. Colocation : départ et remplacement

En cas de départ d'un colocataire, aucun nouvel occupant ne peut être introduit dans le logement sans l'accord du bailleur et la signature, par l'ensemble des parties, d'un avenant au présent bail. Le départ d'un colocataire, remplacé ou non, ne modifie pas le montant du loyer et des charges dus par les colocataires restants.

11. Congé

Le congé est notifié par lettre recommandée avec avis de réception, par acte de commissaire de justice ou par remise en main propre contre récépissé. Le préavis du locataire est de trois mois, réduit à un mois dans les cas prévus à l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, notamment en zone tendue.

X. HONORAIRES DE LOCATION

Rappel de l'article 5 I de la loi du 6 juillet 1989 : la rémunération des personnes mandatées pour la mise en location est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires de visite, de constitution du dossier, de rédaction du bail et d'établissement de l'état des lieux d'entrée, partagés entre bailleur et locataire. La part du locataire ne peut excéder celle du bailleur ni les plafonds réglementaires par mètre carré de surface habitable. Les honoraires de visite, dossier et bail sont dus à la signature ; ceux de l'état des lieux, à sa réalisation.

Plafond applicable — visite, dossier, bail ☐ 12 €/m² (zone très tendue) ☐ 10 €/m² (zone tendue) ☐ 8 €/m²

Plafond — état des lieux d'entrée 3 €/m² de surface habitable

Prestation	Part du locataire (TTC)	Part du bailleur (TTC)
Visite, constitution du dossier, rédaction du bail	 €	 €
État des lieux d'entrée	 €	 €
Autres prestations (à la charge exclusive du bailleur)	—	 €

XI. AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

.....
.....

XII. ANNEXES

Sont annexées et jointes au présent contrat les pièces suivantes :

- ☐ Notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs
- ☐ État des lieux d'entrée, établi contradictoirement lors de la remise des clés
- ☐ Dossier de diagnostic technique : diagnostic de performance énergétique ; constat de risque d'exposition au plomb (immeubles construits avant 1949) ; état mentionnant la présence ou l'absence d'amiante (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997) ; état des installations intérieures d'électricité et de gaz de plus de quinze ans ; état des risques (naturels, miniers, technologiques, sismicité, radon) et, le cas échéant, information sur les nuisances sonores aériennes
- ☐ Le cas échéant, extrait du règlement de copropriété (destination de l'immeuble, jouissance et usage des parties privatives et communes, quote-part afférente au lot loué)
- ☐ Le cas échéant, acte de cautionnement ou visa Visale
- ☐ Le cas échéant, convention Anah / Loc'Avantages
- ☐ Le cas échéant, autorisation préalable de mise en location (permis de louer)
- ☐ Le cas échéant, références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables
- ☐ Attestation d'assurance habitation du locataire

Fait à, le, en ... exemplaires originaux, dont un remis à chaque partie.

Le bailleur ou son mandataire	Le ou les locataires
Signature précédée de la mention « Lu et approuvé »	Signature précédée de la mention « Lu et approuvé »